

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2012, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la CPOTU de Cádiz de 10 de julio de 2012.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha de 10 de julio de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda «Zona Carranza».

Según lo dispuesto en el Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, de fecha 16 de octubre de 2012, se comprueba que el Documento presentado por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda el 22 de agosto de 2012, contiene la subsanación de la totalidad de las determinaciones establecidas en la Resolución de la CPOTU de 10 de julio de 2012.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 17 de octubre de 2012, y con el número de registro 5448, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha de 10 de julio de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda «Zona Carranza» (Anexo I).
- Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda “Zona Carranza”, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 24 de noviembre de 2011; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 28 de junio de 2012; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda lo constituye la Revisión de Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente, por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 20 de octubre de 1996. El Texto Refundido que da cumplimiento a dicha Resolución es aceptado el 28 de mayo de 1997. Este instrumento se encuentra parcialmente adaptado a la LOUA por acuerdo del Ayuntamiento, en pleno celebrado el 29 de julio de 2010.

Segundo. El objeto de la Modificación es el cambio de clasificación de unos terrenos ubicados en la zona conocida como “Carranza”, al este del núcleo principal, delimitados por el Camino del Reventón Grande, el Cordel del Turel o de Pan y Ajo y por la Colada del Salto del Grillo. Los terrenos, que presentan una superficie de 314.080 m², se encuentran clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural según el Plan General vigente, proponiéndose mediante la Modificación su reclasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado para la creación de un nuevo Sector de uso global Residencial. El 60% del número de viviendas serán protegidas.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Una vez completa la documentación correspondiente a la Puntual núm. 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Zona Carranza", el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Fomento y Vivienda emite informe de fecha 28 de junio de 2012.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- Informe de Valoración Ambiental emitido por la entonces Consejería de Medio Ambiente de fecha 7 de febrero de 2012.
- Informes de la Consejería de Cultura de fecha 5 de abril de 2011, y 3 de enero de 2012.
- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 31 de mayo de 2011.
- Informes de la Secretaría General de Agua de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 21 de julio de 2011, y 23 de abril de 2012.
- Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de fecha 20 de septiembre de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de urbanismo, que anteriormente tenía atribuida la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, recaen ahora sobre la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, quedando su estructura orgánica establecida en el Decreto 151/2012, de 5 de junio.

Son de aplicación las disposiciones transitorias establecidas en ambos Decretos. Por un lado la disposición transitoria primera del Decreto 3/2012, por la que subsisten los órganos directivos de las Consejerías objeto de reestructuración, hasta la aplicación de los Decretos de estructura orgánica. Y por otro, la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 151/2012, por la que subsisten las Delegaciones Provinciales de Obras Públicas y Vivienda, hasta la reestructuración periférica de la Administración de la Junta de Andalucía, en cuanto ejerzan las funciones atribuidas a la Consejería de Agricultura, Pesca, y Medio Ambiente.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, es el órgano competente para adoptar la Resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. De conformidad con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 28 de junio de 2012, el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, deberá subsanar y/o incorporar al documento las siguientes determinaciones y/o condicionados que se relacionan a continuación:

- En base al informe de Incidencia Territorial emitido por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con fecha 31 de mayo de 2011, se deberá incluir en el art. 5 de las Normas Urbanísticas del documento de Modificación, las siguientes consideraciones a tener en cuenta por el Plan Parcial que desarrolle el Sector:

- En cumplimiento del artículo 39 del POT Costa Noroeste, el Plan Parcial deberá incorporar estudios de movilidad y analizar, en su caso, la viabilidad de disponer de servicios de transporte público.
- El Plan Parcial deberá incluir un estudio de integración paisajística en el que se determinen las medidas concretas para garantizar que la nueva implantación edificatoria se inserte adecuadamente en el entorno paisajístico del ámbito de actuación.

En base al Acuerdo adoptado con fecha 25 de mayo de 2011 por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (sesión núm. 47), el documento de Modificación deberá incluir, como carga urbanística al nuevo Sector, las determinaciones que garanticen la gestión y la ejecución del nuevo viario previsto por el POT de la Costa Noroeste que conecta la carretera A-471 con el Puerto de Bonanza, en el tramo correspondiente al ámbito del mismo, debiendo incorporar además dichas previsiones en el Estudio Económico Financiero.

- En base a los informes emitidos por la Consejería de Medio Ambiente, se deberán corregir las siguientes determinaciones:

- Se deberá incluir en el documento de Modificación el Condicionado en materia de contaminación acústica, atmosférica y lumínica establecido en el Informe de Valoración Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente con fecha 7 de febrero de 2012.

- Se deberán incluir en el documento de Modificación las determinaciones en cuanto a la suficiencia de recursos hídricos y en cuanto a las Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, establecidas en el Informe emitido por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico con fecha 23 de abril de 2012.
- Se deberán corregir las determinaciones establecidas en el Informe emitido por la Consejería de Cultura con fecha 3 de enero de 2012.
- Deberá incorporarse al documento de Modificación el Estudio de Impacto Ambiental.
- Se deberá prohibir el uso pormenorizado de gran superficie minorista de conformidad con lo establecido por el artículo 32.3 del Decreto 1/2012, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, al no quedar definido en el documento. La implantación de este tipo de superficies debe quedar definida en el Plan General, y someterse a informe de la Consejería de Turismo y Comercio, según lo regulado por el artículo 34 del Decreto 1/2012, de 20 de marzo.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, para la Resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley. Por ello, y en base al Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 28 de junio de 2012.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

- 1.º Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Zona Carranza", aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada, por el Ayuntamiento del citado municipio, el día 24 de noviembre de 2011, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a reserva de la simple subsanación de deficiencias recogidas en Dispositivo Tercero de los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución.
- 2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.
- 4.º El registro y publicación, anteriormente referidos, se encuentran supeditados, por imperativo del artículo 33.2.b) LOUA invocado en el punto primero, al cumplimiento de las subsanación de las deficiencias señaladas en el Dispositivo Tercero de los Fundamentos de Derechos de la presente Resolución.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

En Cádiz, a 10 de julio de 2012.»

ANEXO II

«2. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

OBJETO, VIGENCIA Y CONTENIDO

Art. 1. Objeto.

1. La Modificación Puntual núm. 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda tiene por objeto la innovación del planeamiento general del municipio de Sanlúcar de Barrameda, para el cambio de clasificación de los terrenos ubicados en la zona de Carranza, de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbanizable Sectorizado.

2. El ámbito territorial es el que corresponde al nuevo sector delimitado, de acuerdo con la documentación gráfica que contiene el presente documento, y que se corresponde con los terrenos delimitados por el Camino del Reventón Grande, el Cordel del Turel o de Pan y Ajo, y por la Colada del Salto del Grillo.

Art. 2. Vigencia.

La Modificación Puntual núm. 13 del PGOU, una vez aprobada definitivamente, formará parte integrante del planeamiento general del municipio de Sanlúcar de Barrameda, y tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su innovación, en los términos y condiciones fijados por la legislación urbanística vigente y por el PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

Art. 3. Documentación de la Modificación Puntual núm. 13 del PGOU.

1. La Modificación Puntual núm. 13 del PGOU consta de la siguiente documentación: Memoria de información y descripción de la propuesta, Anexo a las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, Programa de Actuación, Estudio Económico y Financiero, y los correspondientes Planos de información y de ordenación.

2. El presente Anexo 2 a las Normas Urbanísticas del PGOU constituye el cuerpo normativo específico de la Modificación Puntual núm. 13, y se incorporará como normativa integrante de las normas urbanísticas del planeamiento general de Sanlúcar de Barrameda, en el momento de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

TÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I

Clasificación, desarrollo y ejecución del Sector

Art. 4. Clasificación del Sector.

Como resultado de la presente Modificación Puntual núm. 13 del PGOU, se ha delimitado el sector denominado SUS-CAR-1 "Carranza", que tendrá la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Art. 5. Desarrollo.

1. Para el desarrollo de la Modificación Puntual núm. 13 del PGOU será necesaria la formulación de un Plan Parcial de Ordenación, cuyo ámbito coincidirá con la totalidad del sector SUS-CAR-1 "Carranza".

2. El Plan Parcial desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente al sector detallando su ordenación pormenorizada, de conformidad con los criterios y directrices recogidos en las presentes normas así como en la correspondiente ficha de planeamiento, recogida en el documento de Modificación Puntual núm. 13 del PGOU.

3. El Plan Parcial se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación e incorporará los estudios de movilidad y transporte público, integración paisajística, etc., que reglamentariamente o en aplicación del POT Costa Noroeste sean preceptivos, y de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

Art. 6. Ejecución del Sector.

1. Para la ejecución del sector, el Plan Parcial de Ordenación delimitará una única unidad de ejecución, cuyo sistema de actuación será el de compensación.

2. Los plazos para la ordenación detallada del sector, así como los que correspondan a cada una de las fases para su ejecución, serán los recogidos en el Programa de Actuación contenido en esta Modificación Puntual.

3. El incumplimiento de los plazos supondrá la modificación del sistema de actuación por compensación a un sistema de iniciativa pública.

CAPÍTULO II

Usos, densidades y edificabilidades globales

Art. 7. Condiciones generales de los Usos.

1. El Uso Global determinado es el Residencial, definiéndose como tal el de aquellos edificios destinados a vivienda.

2. El Plan Parcial de Ordenación definirá los distintos usos pormenorizados, y podrá establecer de forma justificada las compatibilidades de uso, preservando en todo caso la predominancia de los usos propios y característicos de la zona.

3. Se permitirá el uso de hospedaje como compatible.

4. El subsuelo privado se podrá ocupar con construcciones para usos permitidos en el plan parcial sin que su superficie edificable compute a efectos de la superficie edificable de la parcela.

Art. 8. Edificabilidad y densidad global del Sector.

1. Se establece una superficie máxima edificable para el sector SUS-CAR-1 "Carranza" de 141.336 m², equivalentes a una intensidad global de 0,45 m²t/m²s, de los que 4.000 m²t estarán destinados al uso terciario.

2. Se establece una densidad global de cuarenta y ocho viviendas por hectárea (48 viv/Ha), lo que supone un número máximo de viviendas para el sector de 1.499.

Art. 9. Definición del aprovechamiento.

1. Con la Modificación Puntual núm. 13 del PGOU se delimita una nueva área de reparto, cuyo ámbito coincidirá con el del sector SUS-CAR-1 "Carranza". Su ficha correspondiente se incluye como Anexo a las presentes normas, y se incorporará al fichero de áreas de reparto del vigente PGOU con el número AR-118.

2. El aprovechamiento medio del área de reparto es 0,4689 UA/m², el cual ha sido calculado conforme a los coeficientes de homogeneización de uso y tipología que se contienen en el Estudio Económico de la modificación.

CAPÍTULO III

Otras determinaciones

Art. 10. Previsiones de viviendas de protección pública.

1. Se establece una reserva de al menos el 60% del número de viviendas previstas en el sector para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. El Plan Parcial de Ordenación completará y detallará los terrenos donde se concentre la edificabilidad residencial destinada a este tipo de viviendas, en coherencia con los espacios definidos.

Art. 11. Reserva para sistema general de espacios libres.

1. Se establece una reserva de 31.736 m² de superficie como Sistema General de Espacios Libres incluidos en el ámbito del sector, cuya ubicación indicada en los planos de ordenación se considera vinculante.

2. El Plan Parcial de Ordenación que se formule en desarrollo de la presente Modificación Puntual núm. 13 del PGOU deberá respetar la posición y superficie de las zonas destinadas a sistema general de espacios libres públicos, establecidos en dicho documento.

3. Esta zona no tiene edificabilidad asignada en consonancia con lo regulado en el vigente Plan General. En cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer cumplirán con lo marcado en sus normas urbanísticas.

TÍTULO SEGUNDO

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 12. Condiciones generales de Ordenación.

1. El Plan Parcial de Ordenación regulará los aspectos relativos a la calidad del aire, a la contaminación acústica, a la eficiencia energética, a la eficiencia lumínica y a la dotación de telecomunicaciones, de forma que se fomente la optimización de los recursos en aras de mejorar la sostenibilidad de los sistemas urbanos.

2. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua. En estos términos el planeamiento de desarrollo incorporará normas y ordenanzas destinadas al fomento del ahorro, el uso eficiente y la reducción del consumo.

3. El Plan Parcial de Ordenación incluirá un estudio de integración paisajística en el que se determinan las medidas concretas para garantizar que la nueva implantación edificatoria se inserte adecuadamente en el entorno paisajístico del ámbito de actuación. Este estudio determinará las características visuales de los espacios libres propuestos, haciendo especial hincapié en la conservación de las viñas en posición perimetral, y la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la actuación.

4. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, el plan parcial establecerá criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes, y regulará las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindes a espacios libres o suelo no urbanizable de forma que reciban tratamiento de fachada.

5. Se exigirá que los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas se ejecuten aplicando técnicas de construcción sismorresistentes. Los taludes con pendientes superiores al 5% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

6. La administración se encargará de exigir el cumplimiento del Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento contenido en el apartado 5 del Estudio de Impacto Ambiental, así como de las recomendaciones del mismo apartado.

Art. 13. Criterios de ordenación de las zonas residenciales.

1. El Plan Parcial de Ordenación regulará el uso residencial admitiendo las tipologías edificatorias definidas en el vigente PGOU para las zonas particulares de Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada, Ciudad Jardín y Edificación Abierta, estableciendo sus condiciones de implantación con garantías de funcionalidad y armonía compositiva, en aras a ofrecer un producto inmobiliario atractivo en su faceta urbanística.

2. Se establece un límite máximo de 4 plantas (B+3) para todo el sector.

3. La edificación se dispondrá ocupando las zonas bajas de la ladera, ajustándose a las líneas de nivel de forma discontinua y permitiendo la permeabilidad entre las zonas bajas y las zonas altas.

4. Se plantean tipologías de edificación en manzana o abierta, prevaleciendo la creación de un tejido urbano semipúblico y la conectividad urbana sobre los aspectos meramente tipológicos.

Art. 14. Criterios de ordenación de los Usos Terciarios.

1. El Uso Terciario es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, oficinas y garajes, y comprende los siguientes usos pormenorizados: Hospedaje, Espectáculos y salas de reunión, Comercio, Oficinas, Campamento, Aparcamientos y garajes. Queda expresamente prohibido el uso pormenorizado gran superficie minorista.

2. El Plan Parcial regulará las zonas de usos terciarios garantizando la compatibilidad con los usos residenciales, cuidando que el tráfico y los aparcamientos no influyan negativamente en los usos residenciales del entorno.

3. Se establecerán las alturas de la edificación en consonancia con la establecida en su entorno, así como las condiciones de ocupación, en función de las necesidades de superficie libre de parcela o de aparcamientos, tanto en superficie como bajo rasante.

Art. 15. Criterios de ordenación de los suelos dotacionales locales.

1. El Plan Parcial definirá estas zonas a las que situará en situaciones preferentes de acuerdo con lo exigido por el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste de Cádiz, según se recoge en la Memoria.

2. El Plan Parcial tendrá en cuenta que la forma y dimensión de las parcelas cumplan con los requerimientos funcionales necesarios, en coherencia con los espacios definidos.

3. El Plan Parcial regulará las zonas dotacionales, y especificará las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de las zonas, garantizando la condición aislada de las edificaciones en la parcela, permitiendo excepcionalmente al adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

4. La reserva de espacios de equipamiento se situará preferentemente en la parte alta del sector, ocupando zonas cercanas a los espacios libres, de forma que la proximidad entre ambos genere un tejido urbano de calidad en la zona más alta del sector.

Art. 16. Criterios de ordenación de los suelos destinados a espacios libres.

1. El Uso Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación.

2. El subsuelo de los espacios libres públicos podrá ser utilizado para usos compatibles, además de su posible utilización como aparcamiento. Cualquier uso que pueda resultar lucrativo o privativo por algunos de los métodos legales posibles, podrá ser enajenable.

3. El Plan Parcial de Ordenación que se formule completará, pormenorizará y reajustará las zonas destinadas al sistema local de espacios libres, dependiendo de las conexiones y requerimiento funcionales necesarios, y en coherencia con los espacios definidos.

4. El diseño de las zonas verdes y las especies que lo forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego, planteándose la posibilidad de reutilización de las aguas pluviales para riego de los espacios libres.

5. El diseño y la ubicación del sistema local de espacios libres permitirá la conexión con el camino del Reventón Grande, posibilitando así un itinerario claro de conexión del espacio libre de la ciudad con el del sector, integrando la loma de Carranza (construcción y el jardín existentes), con idea de liberar la zona alta del sector y mantenerla como espacio público, conservando para ello su arbolado, al tiempo que se ofrece la posibilidad de utilización de la construcción para un uso dotacional compatible.

6. Para las plantaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de la zona, especialmente la integración de cepas en la jardinería de las zonas verdes con idea de mantener las piezas compatibles con la ordenación.

7. El diseño de la zona verde pública correspondiente al Sistema General de Espacios Libres, situado en el borde del sector con el suelo no urbanizable, será tal que garantice la transición entre el suelo urbanizado y el no urbanizable, generando un tejido verde capaz de hacer de filtro entre ambos sin generarse tensiones por su diferente clasificación.

8. Las zonas verdes se diseñarán de tal manera que estén formadas por parches de vegetación densa, con presencia de gran diversidad de especies arbóreas y arbustivas, rodeados de suelo arenoso descubierto. Estos parches deberán conectarse entre sí mediante setos, vallas perimetrales cubiertas de vegetación, lindes, etc.

9. En su diseño se tendrá en cuenta la directriz 1ª del Anexo Normativo I, de Medidas de Protección del Hábitat del Camaleón. Se asegurará la conexión, mediante pasillos de vegetación, de las distintas zonas verdes propuestas, entre sí y con las del exterior del área de actuación, asegurando así la conservación de un hábitat óptimo para el camaleón.

10. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, para lo que se recomienda el uso de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas autóctonas, bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas del entorno y, en consecuencia, con menos requerimientos hídricos y fitosanitarios.

11. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger, de acuerdo con la legislación ambiental aplicable, medidas de protección sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente).

Art. 17. Criterios de ordenación de los suelos destinados a viario e infraestructuras.

1. El Plan Parcial de Ordenación que se formule en desarrollo de la presente Modificación Puntual núm. 13 del PGOU deberá respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Conexión previstos en este documento, que tendrán la consideración de Sistema General viario incluido en el sector.

2. El Plan Parcial completará y pormenorizará el sistema viario local, con los elementos necesarios para garantizar el aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente, en coherencia con la ordenación del sector.

3. Asimismo, definirá la conexión del sistema de transportes urbanos en coherencia con la red actual de transporte público urbano.

4. El viario interior deberá ajustarse en lo posible a las líneas de nivel con idea de configurar un trazado coherente con la topografía del lugar, de forma que una vez resuelto el anillo de distribución periférico, el tráfico rodado interior sea mínimo y se conjugue con las conexiones e itinerarios peatonales interiores.

5. Se asegurará la continuidad de la vía pecuaria en los puntos de cruce con las infraestructuras viarias, así se urbanizará y señalizará de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar el tránsito en condiciones de seguridad y comodidad para los usuarios de la vía pecuaria.

6. A lo largo de la zona de contacto entre la vía pecuaria "Colada del Salto del Grillo" y el viario proyectado se implantará una franja destinada a usos complementarios (senderismo, cicloturismo, etc) de al menos 5 m de ancho.

7. En el caso en que se opte por derivar el vertido de las aguas pluviales a las balsas del campo de golf de Martín Miguel, con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial se deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

TÍTULO TERCERO

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Art. 18. Medidas protectoras y correctoras de la calidad ambiental a tener en cuenta durante las obras.

A) Buenas prácticas a tener en cuenta durante las obras.

1. Para evitar la emisión de partículas en durante la fase de obra, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, preferentemente con agua no potable, incrementando esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de la obra.

2. Para evitar molestias por ruido se limitará la velocidad de vehículos y maquinaria; la maquinaria pesada irá dotada de los oportunos silenciadores, deberá haber pasado las obligatorias inspecciones obligatorias y las revisiones referentes a las emisiones de gases, además se establecerá un Plan de Mantenimiento periódico de la maquinaria que incluirá: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de gases de escape. Todo ello conforme a la normativa de aplicación específica para obras y uso de maquinaria al aire libre.

3. Durante la ejecución de las obras se tendrán en cuenta la directriz 3.^a del Anexo Normativo I, de Medidas de Protección del Hábitat del Camaleón. Se llevará a cabo una traslocación de los camaleones únicamente en aquellas parcelas que vayan a sufrir una transformación total o parcial y siempre previa autorización del Servicio de Gestión del Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente. Los ejemplares serán trasladados a parcelas próximas al lugar de origen, siendo necesario que el diseño de las zonas verdes estén en consonancia con el hábitat adecuado para el desarrollo y presencia del camaleón en la zona.

4. Se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 m y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios verdes del nuevo suelo urbano.

5. Los residuos de obras serán conducidos a instalaciones de reciclaje y recuperación o, si esto no es posible, a vertederos controlados debidamente autorizados. Estos residuos serán gestionados siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente, y se destinarán preferentemente, y por este orden, a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

6. No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de los vehículos pesados empleados en la realización de las obras en el área de actuación. Estas operaciones se realizarán en talleres o instalaciones adecuadas. Los aceites usados procedentes de la maquinaria, en caso de ser cambiados en la misma obra, serán almacenados correctamente y enviados a centros gestores autorizados.

7. Se facilitará la entrada y salida de camiones de la actuación a la red viaria, habilitándose nuevos accesos, si fuera necesario, que estarán convenientemente señalizados.

B) Medidas correctoras genéricas en relación a los residuos.

1. Los instrumentos de desarrollo determinarán las áreas para la localización de contenedores aptos para la recogida selectiva de residuos y el número de los mismos de acuerdo con la planificación sectorial.

2. En el caso de que se instalen actividades que produzcan Residuos Peligrosos, estos tendrán que ser gestionados por gestores autorizados para cada tipo de residuo, y los agentes que los generen deberán registrarse como Productores de Residuos Peligrosos ante la Consejería de Medio Ambiente.

3. En el caso de que se opte por derivar el vertido a las balsas del campo de golf de Martín Miguel, con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial, se deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

4. En cualquier caso, previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá estar emitida la autorización de vertido.

C) Medidas correctoras genéricas en relación a la contaminación acústica y lumínica.

1. El Proyecto de Urbanización contemplará medidas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de Ruido, y confirmará el cumplimiento de dicho objetivos mediante la elaboración del correspondiente mapa acústico.

2. El Proyecto de Urbanización contendrá, en cuanto a las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares, tanto públicos como privados, las disposiciones del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación

luminica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia, especialmente para el diseño, ejecución y puesta en servicio de las instalaciones exteriores y en cuanto a la documentación a incluir en el proyecto.

D) Medidas correctoras genéricas en relación al ahorro de recursos.

1. Las edificaciones se realizarán teniendo en cuenta el Plan Andaluz de Acción por el Clima, diseñándose, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática del entorno, de manera que se favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético.

2. Se recomienda el empleo de sistemas de iluminación artificial, cisternas y griferías que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.

3. En la iluminación de los viarios interiores a la actuación se emplearán también sistemas de ahorro, recomendándose el empleo de luminarias de bajo consumo, dispositivos automáticos de encendido y apagado y de placas fotovoltaicas que aprovechen la insolación de la zona. En la elección del diseño se buscará minimizar la contaminación lumínica, evitándose la emisión de luz por encima de la horizontal.

4. Se podrán en marcha medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.

Art. 19. Medidas protectoras del Patrimonio Histórico.

En aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades Arqueo-lógicas y Fomento del Patrimonio Histórico, se deberá realizar un estudio arqueológico previo a cualquier movimiento de tierras previsto como consecuencia del desarrollo de esta Modificación, como medida preventiva y con el fin de evaluar la afección que puede producir la futura ejecución de las obras proyectadas sobre el yacimiento arqueológico de "Carranza" y para delimitar el espacio superficial que ocupa, y ante la posibilidad de hallazgo de nuevos restos arqueológicos no inventariados en las bases de datos de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Este estudio consistirá inicialmente en una Actividad Arqueológica de Prospección Superficial y en función de los resultados obtenidos durante la misma se determinarán, si procediese, nuevas medidas de protección y/o investigación del área afectada, que podrían ser entre otras el cambio de ubicación de alguno de los elementos o edificaciones previstas en el proyecto que afectasen a vestigios arqueológicos que puedan aparecer, evitando de esta manera daños o destrucción del Patrimonio Arqueológico subyacente.

FICHERO DE AREA DE REPARTO		
NOMBRE: CARRANZA		CÓDIGO: AR-118
DATOS BÁSICOS		
Aprovechamiento lucrativo: 147.272	Aprovechamiento medio: 0,4689	
Cesiones asistemáticas:	Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	
Suelo: 314.080	Uso característico: Residencial	
Usos y tipologías:	Libre	VPO
C. JARDÍN	1,10	1,00
O. ABIERTA	1,10	1,00
U. ADOSADA	1,10	1,00
TERCIARIO	1,10	

ANEXO NORMATIVO I

Medidas de protección del hábitat del Camaleón

Directriz 1.^a Sobre la restauración y creación de espacios libres y zonas ajardinadas adecuadas para el camaleón.

El hábitat óptimo para la especie se caracteriza por un paisaje en mosaico compuesto por bosquetes a modo de islas, con vegetación más o menos densa, y rodeados de suelo descubierto (o con muy poca vegetación), preferentemente de tipo arenoso. En estos bosquetes-islas, se favorecerá la complejidad estructural del hábitat, tanto en su componente horizontal como vertical empleando para ello preferentemente, especies vegetales arbóreo-arbustivas de polinización entomófila. Entre estos bosquetes de vegetación se favorecerá todo tipo de estructuras, vegetales o no, que permitan su conexión a manera de setos pantalla, lindes de caminos, setos de pinchos, vallas perimetrales con enredaderas etc. Es necesario evitar que la mayor parte de las zonas claras de suelo arenoso sean encharcadizas o inundables aunque sean de carácter muy temporal.

En el diseño general de las zonas a ocupar por la especie, es conveniente no fragmentar el hábitat mencionado, en la medida de lo posible, una única zona de gran tamaño (con las características indicadas

anteriormente) en lugar de zonas de menos tamaño y separadas entre sí. Por otro lado, el camaleón Por otro lado, el camaleón evita áreas completamente urbanas pero en determinadas urbanizaciones se puede potenciar su presencia favoreciendo la formación de setos entre parcelas o dentro de las mismas para dar mayor heterogeneidad de hábitats. Igualmente, en las zonas boscosas densas, como pueden ser los pinares, es necesaria la modificación de su estructura para hacerlas más heterogéneas y aumentar el número de zonas clareadas óptimas como lugares de puesta.

Bosquetes de vegetación:

En el diseño de zonas de nueva creación, así como en la restauración de las ya existentes, la vegetación se distribuirán en bosquetes más o menos densos, de forma irregular y de unos 5 m de radio, distribuidos regularmente en el espacio, ocupando necesariamente menos del 50% de la superficie total disponible. El resto del espacio deberá ser suelo descubierto y, a ser posible, arenoso.

En cada uno de estos bosquetes se ubicarán mezclados, tantos pies de planta como sea posible de especies arbóreas de hoja perenne (que servirán como refugio de los animales durante el invierno y en periodos desfavorables) como de hoja caducifolia.

Estos bosquetes deberán presentar la mayor complejidad estructural posible (con estratos de plantas herbáceas, arbustiva y arbóreas) y de tanta altura como sea posible (por ejemplo, utilizando árboles de gran porte). En zonas de nueva creación, y hasta que la vegetación adquiera un buen porte, la complejidad de los bosquetes-islas se favorecerá utilizando ramas secas, restos de poda etc. que permitirán que el hábitat sea lo suficientemente complejo y enmarañado para la persistencia de esta especie. Esto es especialmente útil en el caso de la plantación de árboles o arbustos que proceden de viveros y hasta que estos alcancen buen porte.

Si la zona lo permite, se crearán zonas artificiales de arena con dunas de escasa pendiente para que quede lo suficientemente compactada y orientadas preferente-mente al sur. Estas zonas son idóneas para que las hembras puedan realizar las puestas. Es importante que en las depresiones no se formen encharcamientos de tipo temporal ya que podrían malograr las puestas. Este tipo de charcas están secas durante los periodos de puesta pero se inundan durante el desarrollo de los huevos, por lo que constituyen una trampa mortal para los mismos. Para evitar los encharcamientos, en estas zonas no se deberán utilizar sistemas de riego.

Al elegir las especies vegetales que se van a utilizar se tendrán en consideración la categoría de clasificación del suelo sobre el que se asentará el nuevo hábitat. Por ejemplo, si se plantea el diseño de un jardín de nueva creación, se podrán utilizar tanto especies vegetales exóticas como autóctonas. Si por el contrario, el hábitat es una zona natural, se emplearán exclusivamente plantas autóctonas. En cualquier caso, siempre es más aconsejable el uso de plantas autóctonas ya que, generalmente, necesitan de menos requerimientos para su mantenimiento.

Aunque es más importante el tipo de estructura de la vegetación que la composición de especies, se relacionan algunas de mayor interés. Entre las especies de hoja perenne se recomienda la plantación de algarrobo (*Ceratonia siliqua*), acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*), especies típicas de setos (*Cupressus*, *Thuya*, *Myoporum*, *Casuarina*, *Tetraclinix* etc.) así como especies de hoja caduca (preferentemente especies propias de huertas como árboles frutales, membrillo, ciruelos, perales, higuera, morera etc.). En lo relativo a matorrales, se utilizarán retamas y escobón que pueden ir acompañados de lentiscos, jaras, romero, *helichrysum*, etc.

En el diseño de los hábitats del camaleón deberá reducirse al mínimo la plantación de césped salvo en los alrededores de las piscinas u otros lugares similares de esparcimiento de los ciudadanos. Esto no sólo es una mejora que contribuye a potenciar la presencia de camaleón, sino que entra dentro de los principios de una nueva cultura del agua por ser ésta un bien preciado y escaso en nuestro territorio. Esto, sin menoscabo de crear lugares agradables de esparcimiento para el ciudadano, también repercute en su economía al introducir especies vegetales de xerojardinería con escasas necesidades de agua.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en los proyectos de ajardinamiento especialmente en los procesos de restauración de zonas verdes así como de aquellas zonas que resulten alteradas por los procesos de urbanización. En estos casos, se procederá en primer lugar a la regeneración del suelo incorporando un estrato arenoso con el espesor suficiente para poder repoblar con vegetación según las indicaciones dadas.

Característica de los setos pantallas, lindes de caminos, vallas perimetrales etc.

Los camaleones viven perfectamente en setos siempre y cuando éstos tengan la cobertura vegetal adecuada. Asimismo, los setos constituyen estructuras soporte importantísimas para el desplazamiento de los animales, especialmente, durante el periodo reproductor. Por tanto, los setos (de cualquier tipo) son tan importantes como los bosquetes-islas descritos anteriormente.

Siempre que sea posible, se construirán setos en la periferia del área que igualmente servirán para conectar entre sí algunos de los bosquetes-islas. La idea no es formar un laberinto entre bosquetes sino que los bosquetes-islas se conecten por setos.

En el caso de que sean necesarias las vallas perimetrales (metálicas, de malla, rejas etc.), en su base se plantarán especies propias de setos y plantas enredaderas productoras de flores que tapicen la valla y que permita la presencia del camaleón. Una vez más, estas vallas (con setos) deberán tener la mayor variedad y complejidad posible de especies vegetales. Sin embargo, en función del uso que se le vaya a dar a la valla, los setos podrán ser de dos tipos: (1) setos pantalla (muy altos y estrechos) o (2) setos valla (más anchos y bajos). Lo ideal sería la combinación de ambos tipos de setos aunque esto dependerá de las características del lugar y su uso.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en las zonas residenciales de baja población (parcelas grandes, viviendas unifamiliares, etc.) Los vallados deberán estar constituidos por setos vivos aplicando métodos de xerojardinería con especies autóctonas y frutales. En las zonas residenciales deberán diseñarse amplias vías con bulevares y rotondas ajardinadas con las condiciones indicadas de suelo y vegetación. En estos lugares se pueden potenciar los «falsos túneles» que aumentan la estética del lugar y evitan la muerte de animales por atropello. En el caso de que existan evidencias de atropellos (puntos negros) estas estructuras deberían ir acompañadas de barreras que impidan atravesar la carretera a los animales y los reconduzcan a los lugares adecuados.

Directriz 2.^a Manejo y conservación.

Tras la creación de zonas adecuadas para el establecimiento de poblaciones de camaleón, se hace necesario un mantenimiento para su conservación que ayude a consolidar las poblaciones que se establezcan. Por este motivo se proponen las siguientes actuaciones:

1. Los suelos arenosos son lugares potenciales de puesta del camaleón, por lo que deberán evitarse los movimientos de tierra a profundidades superiores a los 15 o 20 centímetros
2. Evitar los tratamientos fitosanitarios y el uso de pesticidas ya que los invertebrados forman parte de la dieta del camaleón.
3. Se considera una medida positiva en educación ambiental instalar paneles informativos que expliquen la importancia de esta especie, su biología y sus problemas de conservación en aquellos lugares en los que se hayan adoptado medidas de mejoras para el camaleón.

Directriz 3.^a Traslocación de camaleones.

La traslocación de ejemplares es una medida conveniente e inevitable para aquellas parcelas que van a sufrir una transformación total o parcial. Esta medida será de obligado cumplimiento en las parcelas de terreno en donde haya camaleones y que vayan a sufrir transformaciones drásticas que conlleven un cambio en los usos del terreno (construcción de urbanizaciones, campos de golf, etc.).

Las traslocaciones deberán realizarse previa autorización según el modelo aportado en el presente documento y con el siguiente condicionado:

- Previamente a las obras se procederá al cerramiento del área de actuación mediante barrera de plástico o aluminio galvanizado con una altura mínima de 30-40 cm y al menos otros 20 cm bajo tierra de forma que se impida la entrada de nuevos camaleones a la zona de actuación.
- Posteriormente se procederá en la zona de actuación y durante al menos dos noches a la localización y captura de los camaleones presentes mediante el uso de focos. Los camaleones localizados serán inmediatamente trasladados a nuevas parcelas, previamente determinadas por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Provincial, en zonas próximas a la de actuación que reúnan características adecuadas para ello y garanticen su conservación a largo plazo.
- Las referidas actuaciones sólo podrán ser realizadas por personas con experiencia acreditada en el manejo de esta especie, las cuales deberán obtener autorización nominal y expresa de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente para cada traslocación.

Para ello, al menos con tres meses de antelación del inicio de cualquier actuación el promotor deberá presentar al Ayuntamiento documentación que acredite la presencia o no de camaleones en la parcela. En caso positivo el Ayuntamiento informará a la Consejería de Medio Ambiente, la cual, a su vez, deberá informar a los promotores sobre la forma de capturar y trasladar los ejemplares así como las fechas idóneas para efectuar la traslocación. Como regla general, los ejemplares serán trasladados a parcelas próximas a su lugar de origen en las que no sean previsibles nuevas actuaciones. Sin embargo, queda a criterio de la Consejería de Medio Ambiente la reubicación de estos ejemplares.

Directriz 4.^a Otras medidas adicionales.

La amplia red de carreteras existentes actualmente constituye una importante barrera para el desplazamiento de muchos animales. Ante esta situación, en determinadas urbanizaciones se podrían promover la construcción de lo que se conoce como “falsos túneles” o estructuras artificiales que pasan, formando puentes, sobre la carretera y sobre los cuales se regeneran zonas verdes por las que los animales pueden

pasar sin riesgo de atropello. Esto es especialmente eficiente en especies que como el camaleón siempre buscan espacios abiertos y con luz para sus desplazamientos. Estas actuaciones además, aumentan de manera significativa la estética del lugar, lo que repercute en una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos que viven allí.

Se considera muy positivo instalar paneles informativos que expliquen las características biológicas de especies como el camaleón y de las actuaciones que se realizan para contribuir a su conservación. Igualmente, se podrían propiciar charlas y encuentros de educación ambiental dirigida a distintos colectivos, pero muy especialmente a los colegios, que tengan como objetivo explicar las necesidades de conservar nuestra biodiversidad y los recursos limitados como puede ser el agua.»

Cádiz, 26 de octubre de 2012.- El Delegado, Federico Fernández Ruiz-Henestrosa.